



## 90419 Nürnberg

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von St. Johannis



**190.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

Sparkasse Nürnberg  
Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2026
Ab-Datum	01.06.2026

### Zustand

Baujahr	1993
letzte Modernisierung	2008
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	190.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.08.2018
gültig bis	30.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	131,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
  
- Baujahr ca. 1993 zu wohnwirtschaftlichen Zwecken umgebaut
- 1. OG mit Aufzug
- 2 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>
- 2008 saniert
- kleine Ankleide vor dem Schlafzimmer
- Gaszentralheizung
- Kippschalter
- Kunststoff-Iso-Fenster (2000er)
- Einbauküche voll ausgestattet mit WaMa-Anschluss
- Mediterranes Badezimmer mit Wanne
- Parkettboden
- aktuell noch vermietet bis 31.05.2026; Kaltmiete 650,- EUR mtl. + Nebenkosten 250,- EUR
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2008 außergewöhnlich und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Bereits beim Betreten spürt man das stimmige Wohnkonzept und die hochwertige Ausführung.

Linker Hand befindet sich die großzügige, voll ausgestattete Küche. Zwei große Fenster sorgen hier für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ideale Lichtverhältnisse. Zudem bietet die Küche ausreichend Platz für einen Esstisch – perfekt für gemütliche Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Direkt gegenüber der Eingangstür erwartet Sie ein clever geschnittenes Badezimmer mit mediterranem Flair. Warme Farbtöne, stilvolle Details und eine Badewanne schaffen eine kleine Wohlfühloase, die zum Entspannen einlädt.

Rechts vom Eingangsbereich öffnet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit großen Fenstern, die dem Raum Großzügigkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Von hier aus gelangen Sie in eine praktische, kleine Umkleide, die elegant in das gemütlich geschnittene Schlafzimmer überleitet. Dieser durchdachte Grundriss sorgt für Privatsphäre und optimal genutzten Stauraum.

Ein separates Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände.

Eine rundum stimmige Wohnung für alle, die das Besondere suchen und Wert auf eine gute Renovierung legen.

## Lage

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einem der beliebtesten und trendigsten Stadtteilen Nürnbergs, in St.Johannis.

Längst gehört der ehemalige Vorort Nürnbergs zu den besten Wohnlagen. Hier finden sich verträumte Gassen und Grünanlagen, aber auch lebhaftes Cafés und Geschäfte. Neben dem nahe gelegenen Westbad, das im Sommer zum Baden und relaxen einlädt, ist Johannis aber auch bekannt für seine Hesperiedengärten und dem Johannisfriedhof, auf dem z.B. der berühmte Nürnberger Künstler Albrecht Dürer seine letzte Ruhe gefunden hat. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, die praktisch vor der Haustüre liegen (U-Bahn und Straßenbahn) ist es nur ein Katzensprung ins Zentrum von Nürnberg. Mit dem Fahrrad in 10 Minuten in der Nürnberger Innenstadt. Die Pegnitzauen laden zum Flanieren und zu allen möglichen weiteren Freizeitaktivitäten ein.















Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.